

Amtsgericht Meschede
Steinstraße 35
59872 Meschede

**Sachverständigenbüro
Hillebrand GmbH**

**Geschäftsführung
Silke Hillebrand**

Zertifizierte Sachverständige
für die Markt- und Beleihungswert-
ermittlung aller Immobilienarten,
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Aktenzeichen	Datum
024-074	13.11.2024

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
unter Berücksichtigung der Besonderheiten des ZVG
für das mit einem **Zweifamilienhaus bebaute Grundstück**
in **59872 Meschede - Berge, Olper Straße 27**



Az. des Gerichts: 010 K 027/23

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
24.09.2024 ermittelt mit rd.

197.000 €.

Digitale Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. 8 Anlagen.
Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt.



Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierte Sachverständige
ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Gesicherte Marktkompetenz
Mitglied Expertengremium
Regierungsbezirk Arnsberg

Finanzamt Brilon
Steuernummer: 309/5738/0600

Volksbank Brilon
IBAN: DE43 4726 0121 4604 8106 10
BIC: DGPBDE3MXXX

Geschäftsführung: Silke Hillebrand

Handelsregister Arnsberg
HRB: 13152

Kontakt:

Sachverständigenbüro
Hillebrand GmbH
Friedrichstraße 16
D-59929 Brilon

Tel.: 0 29 61 / 793 69 00

post@immoexpertin.de
www.immoexpertin.de

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	6
3.1	Lage	6
3.1.1	Großräumige Lage	6
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form	7
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
3.4	Privatrechtliche Situation	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.5.2	Wasserwirtschaftsdaten des Landes	9
3.5.3	Auskunft zum Bergbau	9
3.5.4	Bauplanungsrecht	9
3.5.5	Bauordnungsrecht	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
4.2	Wohnhaus	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
4.2.5.1	Wohnungen	14
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
4.3	Garage	15
4.4	Werkstatt/Lager	15
4.5	Außenanlagen	16
5	Ermittlung des Verkehrswerts	16
5.1	Grundstücksdaten	16
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
5.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	16
5.3	Bodenwertermittlung	17
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	18
5.4	Sachwertermittlung	18
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	19
5.4.3	Sachwertberechnung	21
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	21
5.5	Ertragswertermittlung	26
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	27



5.5.3	Ertragswertberechnung	29
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	29
5.6	Verkehrswert	31
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	32
7	Verzeichnis der Anlagen.....	33

1 Zusammenfassung

Objektart:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus und Garage
Grundstücksgröße:	877 m ²
Bodenwert:	39.500,- €
Verkehrswert:	197.000,- €
Sachwert:	197.000,- €
Ertragswert:	192.000,- €
besondere wertbeeinflussende Umstände ¹ :	+ 9.500,- €
Baujahr:	nicht bekannt, 1913 gemäß Inschrift am Haus
Wohnfläche:	EG: rd. 134 m ² OG: rd. 69 m ² Nebenflächen: DG Haupthaus: ca. 57 m ² DG Anbau: ca. 25 m ²
besondere Einrichtungen:	Küche im EG (nicht in Wertermittlung enthalten) Hark Kaminofen im EG (nicht in Wertermittlung enthalten)
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Erschließungskosten/Abgaben:	keine
Nutzungs- und Vermietungssituation:	Die Wohnungen sind vermietet. Der Anbau wird von einem Miteigentümer bewohnt.
Besonderheiten:	<u>Bauordnungsrecht:</u> Baugenehmigungen und genehmigte Bauzeichnungen liegen nicht vor. Auf dem Grundstück ist zum Stichtag ein Wohnhaus errichtet, in dem insgesamt 4 Wohneinheiten eingerichtet sind. Für die aktuelle Nutzung liegt keine Nutzungsänderung vor. Daher stellt diese Wertermittlung auf die Nutzung eines Zweifamilienhauses ab.
Allgemeinbeurteilung:	Das Haus verfügt über geringfügigen Instandhaltungstau.

¹ Bei der Ableitung des Verkehrswerts berücksichtigte Besonderheiten.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus, Garage und Lager
Objektadresse:	Olper Straße 27 59872 Meschede – Berge
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Berge, Blatt 835 lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Berge, Flur 32, Flurstück 84 = 877 m ²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Meschede vom 10.07.2024 soll für das Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	24.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	24.09.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 24.09.2024 wurden die Beteiligten schriftlich eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es fand eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts statt, dabei wurden die Wohnräume nur in Augenschein genommen. Zugänglich waren der zu Wohnraum ausgebaute Anbau mit EG und OG sowie die bewohnten Räume im DG des Haupthauses und die Kellerräume im Haupthaus.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Miteigentümer, die Tochter der Mieterin im DG, die Sachverständige und ihre Mitarbeiterin sowie die Bauzeichnerin, der Miteigentümerin und ihrem Rechtsbeistand wurde der Zutritt zum Gebäude verwehrt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.07.2024 Von einem Miteigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundrisszeichnungen• Mietvertrag EG• Versicherungsschein• Feuerstättenbescheid Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug aus dem Geoportal HSK

- städtische Bauakte zur Einsichtnahme
- Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnflächen
- Auskünfte zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht
- Auskünfte zur Erschließungs- und Abgabensituation
- Auskünfte aus dem Baulasten- und Altlastenverzeichnis sowie Auskunft zum Denkmalschutz
- Auskunft zu Wasserwirtschaftsdaten des Landes
- Auskunft des Schornsteinfegers
- Auskunft zum Bergbau

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Behörden
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Durch die Bauzeichnerin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- tlw. örtliches Aufmaß
- Erstellung von Bestandsplänen
- Wohnflächenberechnung und Berechnungen der Bruttogrundfläche

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch die Sachverständige auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Bauordnungsrecht:

Baugenehmigungen und Bauzeichnungen liegen nicht vor. Auf dem Grundstück ist zum Stichtag ein Wohnhaus errichtet, in dem insgesamt 4 Wohneinheiten eingerichtet sind. In der städtischen Bauakte sind keine Vorhaben zur Errichtung, bzw. Nutzungsänderung oder Erweiterung des Wohnhauses dokumentiert. Vorhaben liegen lediglich zur Errichtung der Garage und zur Änderung des Lagerschuppens vor.

Es wird unterstellt, dass das Haus ursprünglich zulässigerweise als Zweifamilienwohnhaus genehmigt wurde. Daher stellt diese Wertermittlung auf ein Zweifamilienhaus ab.

Fehlende Mietverträge:

Lediglich der Mietvertrag EG liegt vor. Auch konnten, trotz mehrfacher Aufforderungen, keine Informationen zum Inhalt der Mietverträge EG und OG in Erfahrung gebracht werden.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Hochsauerlandkreis



Ort und Einwohnerzahl: Meschede inkl. aller OT ca. 30.310 Einwohner
Ortsteil Berge ca. 1.114 Einwohner

Stand: 31.12.2023

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Dortmund (ca. 56 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 134 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 55 Eslohe (ca. 10 km entfernt)
B 55 Meschede (ca. 10 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
Wennemen A 46 (ca. 5 km entfernt)

Bahnhof:
Freienohl (ca. 4 km entfernt)

Flughafen:
Düsseldorf (ca. 136 km entfernt)
Paderborn-Lippstadt (ca. 53 km entfernt)

demografische Struktur: siehe Anlage 4

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Berge ist ein Ortsteil der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Hochsauerlandkreis. Das Bewertungsobjekt liegt unmittelbar an der Ortsdurchfahrtstraße in Berge.

- eine Bäckerei befindet sich im Ort,
- Grundschule und Kindergarten im Ort,
- weiterführende Schulen in Meschede, ca. 10 km entfernt,
- Geschäfte für den täglichen Bedarf in Meschede, ca. 10 km entfernt

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: gering (durch Straßenverkehr)

Topografie: eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
ca. 23 m

mittlere Tiefe:
ca. 37 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 877 m²

Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (L541)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss vorhanden,
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	teilweise Grenzbebauung des Wohnhauses, bzw. geringfügiger Grenzabstand des Wohnhauses, Grenzbebauung des Garage- und Lagergebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des HSK vom 01.10.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Das Kataster der Altstandorte und Altablagerungen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und wird fortlaufend ergänzt. Mög- licherweise können zu einem späteren Zeitpunkt Anhaltspunkte bekannt werden, die einen Verdacht auf Altlasten begründen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver- gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Auftragnehmerin liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.07.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Berge, Blatt 835, folgende wertbeeinflussende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	Es wird unterstellt, dass die v.g. Belastung mit Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren gelöscht wird. Schuldverhält- nisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 13.08.2024 enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 13.08.2024 nicht.

3.5.2 Wasserwirtschaftsdaten des Landes

Wasserwirtschaftsdaten des Landes: Gemäß Geoportal HSK liegt das Bewertungsobjekt nicht im Wasserschutzgebiet.

3.5.3 Auskunft zum Bergbau

Auskunft zum Bergbau: Gemäß schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 27.08.2024 liegt das Bewertungsobjekt über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

3.5.4 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.5.5 Bauordnungsrecht

In der städtischen Bauakte sind folgende Vorhaben dokumentiert:

- Bauschein Nr. 302/1961 Errichtung eines Garagengebäudes vom 08.06.1961
Rohbauabnahmeschein Nr. 302/1961 Errichtung eines Garagengebäudes vom 10.10.1961
Schlussabnahmeschein Nr. 302/1961 Errichtung eines Garagengebäudes vom 13.02.1968
- Baugenehmigung Nr. 10 115 Änderung eines Lagerschuppens vom 23.07.1970
Schlussabnahmeschein Nr. 10 115 Änderung eines Lagerschuppens vom 10.05.1972

Zum Wohnhaus ist kein Vorhaben dokumentiert.

Gemäß Inschrift wurde das Haus 1913 errichtet. Häufig sind bei Vorkriegsbauten die Bauakten unvollständig. Jedoch sind Grundrissveränderungen, die aus den ursprünglichen Wohnräumen heute vier Wohnungen machen, erst in den letzten Jahrzehnten entstanden. Dazu liegt beim Bauordnungsamt keine Nutzungsänderung vor. Es wird unterstellt, dass das Haus ursprünglich zulässigerweise als Ein- oder Zweifamilienwohnhaus genehmigt wurde.

Bei einer nachträglichen Genehmigung der Nutzungsänderung ist mit Auflagen bezüglich des Brandschutzes und Schallschutzes nach den Vorgaben der aktuellen Landesbauordnung NRW zu rechnen. In den meisten Fällen lässt sich die nachträgliche Genehmigung in Gebäuden dieser Baujahresklasse nicht mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand realisieren. Die erhöhten Auflagen greifen ab der 3. Wohneinheit. Daher stellt diese Wertermittlung auf die Nutzung eines Zweifamilienhauses ab.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
tät):

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Ver-
pflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen
maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Son-
derabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreis- und Hochschulstadt
Meschede vom 27.08.2024 ist das Bewertungsgrundstück bezüg-
lich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und
KAG beitragsfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus und Garage sowie Lagerschuppen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Der Anbau (EG und OG) werden von einem Miteigentümer bewohnt.

Das Haupthaus ist vermietet. Die Miete der Wohnung im EG beträgt 360,- €/mtl. Die Mieten für OG und DG sind nicht bekannt.

Eine Garage im Nebengebäude ist an einen Mieter mitvermietet. Ansonsten wird das Nebengebäude vom Miteigentümer genutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Bauakte und Beschreibungen im Ortstermin.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, Fenster, etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Qualität des Wärmeschutzes ist ohne aufwendige Untersuchung nicht im Einzelnen feststellbar. Das ursprüngliche Gebäude wurde vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 gebaut. Ältere Gebäude haben in der Regel einen höheren Energieverbrauch als neuere Gebäude. Die in den jeweiligen Bauepochen allgemein üblichen Konstruktionen haben einen großen Einfluss auf den Heizwärmebedarf. Seit Ende 2006 müssen die nicht begehbaren oberen Geschossdecken über beheizten Räumen gedämmt werden. Gemäß der GEG muss der Mindestwärmeschutz gewährleistet sein.

Die Bestimmung des Dämmwertes der Decke ist im Rahmen dieser Wertermittlung nicht ohne technische Berechnung möglich und würde den Umfang eines Verkehrswertgutachtens übersteigen. Vor diesen Problemen steht aber auch ein Marktteilnehmer, der seinen Kaufpreis ableiten will. Er wird bei der vorliegenden Ausführung der oberen Geschossdecke bzw. des Daches nicht mit den Kosten für eine nachträgliche, verbesserte Dämmung kalkulieren. Die Wertbeeinflussung wird in dieser Wertermittlung berücksichtigt.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt erhöhte Anforderung an die Steuerung und Wartung der Heizungs-, Warmwasserbereitungs- und Lüftungsanlagen. Die Kontrolle dieser Fakten würde den Umfang eines Verkehrswertgutachtens übersteigen. Deshalb wird hier nur auf diese Anforderung hingewiesen und der ordnungsgemäße Zustand unterstellt.

Das Gebäude entspricht nicht den aktuellen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Das ist aber auch bei fast allen Gebäuden die vor 1990 gebaut oder vor 1995 modernisiert wurden zu erwarten. Der Wärmeschutz entspricht im Bereich der Außenwände den materiellen Möglichkeiten zum jeweiligen Errichtungszeitpunkt und ist damit nach heutigen Maßstäben nicht mehr zeitgerecht.

Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes werden auch im Energieausweis beschrieben. Der Energieausweis ist ein Zertifikat in dem beurteilt wird, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Die Bewertung bezieht sich auf den Primärenergiebedarf. Dieser wird durch den baulichen und heizungstechnischen Standard beeinflusst.

Seit dem 01. Januar 2009 müssen Besitzer von Gebäuden potentieller Käufer oder Mietern einen Energieausweis für Ihr Gebäude vorlegen. Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung oder Verpachtung eines Gebäudes dem Interessenten auf Verlangen ein Energieausweis zugänglich gemacht werden. Ausgenommen von der Verpflichtung sind unter Denkmalschutz bestehende Gebäude. Bei Verkauf und Neuvermietung ohne Nachweis drohen hohe Bußgelder. Wer aber als Eigentümer sein Heim weder verkauft noch vermietet benötigt auch keinen Energieausweis.

4.2 Wohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Haupthaus: zweigeschossiges, voll unterkellertes Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss Anbau: nicht unterkellertes eingeschossiger Anbau mit ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr:	1913 (gemäß Inschrift am Haus) Ausbau DG im Anbau ca. 2011
Modernisierung:	Anbau: Badezimmer, 3 Fenster, Haupthaus: EG, OG und DG vor ca. 4 Jahren modernisiert (Wand, Boden, Decken und Türen)

Flächen:	Wohnflächen Erdgeschoss: ca.134 m ² Obergeschoss: ca.69 m ²
	Nebenflächen DG Haupthaus: 57 m ² DG Anbau: 25 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist unter wirtschaftlicher Betrachtung nicht möglich. Der Anbau ist im Erdgeschoss barrierearm zugänglich und nutzbar.
Außenansicht:	teilweise verputzt, teilweise verschiefert, teilweise Kunstschiefer, teilweise Fachwerk

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Haupthaus:

Kellergeschoss: 3 Kellerräume, Waschraum

Erdgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Bad, Flur

Obergeschoss: 2 Zimmer, Küche Bad, Flur

Dachgeschoss: 2 Zimmer, Wohn- Esszimmer mit Küchenbereich, Badezimmer, Flur

Anbau:

Erdgeschoss: 2 Zimmer, Bad, Diele, Küche, Terrasse

Obergeschoss: 1 Zimmer, Bad, Flur

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau KG und EG, Fachwerk OG (Eiche)
Fundamente:	nicht bekannt
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Bruchsteinmauerwerk KG und EG Fachwerk OG
Innenwände:	Mauerwerk

Geschossdecken:	Kellergeschoss: Beton / Kappendecke EG und OG: aufgrund des Baujahres wird eine Holzbalkendecke unterstellt
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion, einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Naturschiefer Dämmung vorhanden

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz 3 Wasseruhren für Zwischenablesung vorhanden
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	3 Stromzähler einfache Ausstattung, je Raum ein Lichtauslass, teilw. Einbaustrahler, je Raum ein bis zwei Steckdosen, einfache Beleuchtungskörper, Telefonanschluss, Zählerschrank, einzelne Stromzähler
Heizung:	3 Gaszähler EG: Viessmann Vitodens 200 Therme, Baujahr 2003, 26,3 kW, OG: Viessmann Vitodens 200 Therme, Baujahr 2002, 26,3 kW, DG: Viessmann Vitodens 200 Therme, Baujahr 2011, 17,2 kW, Kaminofen Hark, Kodiak im EG, Baujahr 2004, 8 kW (nicht im Wertermittlung enthalten)

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Wohnungen

Bodenbeläge: teilw. Laminat, teilw. Teppich, teilw. Fliesen

Wandbekleidungen: einfache Tapeten

Deckenbekleidungen: teilw. Tapeten, teilw. Vertäfelung

Fenster: Kunststofffenster isolierverglast

Türen: Eingangstüren:
Holztüren mit Lichtausschnitt, ohne Dichtungen

Zimmertüren:
einfache Türen,
Holzzargen

sanitäre Installation: EG-Anbau:
WC, Waschtisch, barrierefreie Dusche
Bodenbelag: großformatige Fliesen, dunkelgrau
Wandbelag: Putz, hinter WC und Waschtisch gefliest, großformatige Fliesen, beige
Duschabtrennung Glas

Die Bäder im EG und OG können nicht beschrieben werden, da die Wohnung nicht besichtigt wurden.

DG-Anbau:
WC, Waschtisch, Badewanne, Dusche mit Kunststoffabtrennung
Bodenbelag: kleinformatige Fliesen
Wandbelag: raumhoch gefliest, kleinformatige Fliesen
Sanitärfarbe: beige

DG:
Waschbecken, WC mit Aufsatzspülkasten, Badewanne
Bodenbelag: größere Fliesen, weiß
Wandbelag: kleinformatige Motivfliesen beige
Sanitärfarbe: weiß

besondere Einrichtungen: Kaminofen Hark Bj. 2004 (EG Anbau9

Der vorhandene Kaminofen wird nicht als wesentlicher Bestandteil des Bewertungsobjekts beurteilt, sondern gemäß §95 BGB als „zum vorübergehenden Zweck dienende Sache“.

Eine wertmäßige Berücksichtigung im Gutachten erfolgt nicht.

Küchenausstattung:	Die Küche im EG (Haupthaus) ist mitvermietet. Die vorhandene Küche wird nicht als wesentlicher Bestandteil des Bewertungsobjekts beurteilt, sondern gemäß §95 BGB als „zum vorübergehenden Zweck dienende Sache“. Eine wertmäßige Berücksichtigung im Gutachten erfolgt nicht.
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• Feuchtigkeit in den Kellerwänden,• in einem Kellerraum keine Belüftung (Feuchtigkeit),• Regenrinnen durchlässig,• Putz- und Fasadenschäden
Grundrissgestaltung:	Die Grundrissgestaltung ist für ein übliches Zweifamilienhaus nicht zweckmäßig und nicht zeitgemäß.
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung, mangelnder Schallschutz

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, überdachte Terrasse, Kelleraußentreppe, Dachgauben
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Es wird unterstellt, dass das Haus ursprünglich zulässigerweise als Zweifamilienhaus errichtet wurde. Daher erfolgt eine Bewertung als Zweifamilienwohnhaus. Das Haus verfügt über geringfügigen Instandhaltungsstau.

4.3 Garage

Doppelgarage,
Baujahr: 1967 (lt. Schlussabnahmeschein)
Bauart: massiv,
Außenansicht: verputzt,
Dachform: Flachdach,
Dach aus: Beton mit Pappe, Attika Eternitschiefer,
Tor: zwei Sektionaltore,
Boden: Pflastersteine Doppelgarage,
Fenster: 3 einfache Fenster,
Besonderheiten: Starkstromanschluss

4.4 Werkstatt/Lager

Baujahr: Änderung eines Lagerschuppens 1971
Bauart: massiv,
Außenansicht: verputzt, Umrandung des Schwingtores mit Eternitschiefer,
Dachform: Flachdach,
Dach aus: Beton mit Pappe, Attika, Eternitschiefer,
Tor: Schwingtor,
Boden: Beton,
Fenster: einfaches Fenster

4.5 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Hofbefestigung, befestigte Stellplatzflächen,
- überdachte Terrasse,
- Rasenflächen,
- Einfriedung durch Hecken,
- Büsche, Sträucher

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 59872 Meschede - Berge, Olper Straße 27 zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten: Grundbuch von Berge Blatt 835

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Berge	32	84	877 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV21).

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden

Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

Auch bei vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z. B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel. Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung. Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, sodass es als Sachwertobjekt angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

5.3 Bodenwertermittlung

Hinweis zur Definition des Bodenrichtwerts

Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Richtwertzone des Bewertungsobjekts (mittlere Lage) **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Der ausgewiesene Bodenrichtwert ist hinreichend bestimmt bzw. aus der Bebauung in der Richtwertzone bestimmbar, sodass dieser in der Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 45,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.09.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)		× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 45,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	877	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	II	× 1,00	
Tiefe (m)	40	36	× 1,00	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 45,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 45,00 €/m²	
Fläche		× 877 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 39.465,00 € rd. 39.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 insgesamt **39.500,00 €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Eine Lageanpassung ist nicht erforderlich, da das Bewertungsgrundstück den Lagemerkmalen in der Bewertungszone entspricht.

E3

Bis zu einer Grundstückstiefe von 40 m ist keine Anpassung erforderlich.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt),

wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines

normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Garage
unterstellte Folgenutzung		Zweifamilienhaus	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	739,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	475,00 m ²	35,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	24.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	375.025,00 €	16.975,00 €
Baupreisindex (BPI) 24.09.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	685.170,67 €	31.013,33 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	685.170,67 €	31.013,33 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		21 Jahre	10 Jahre
• prozentual		73,75 %	83,33 %
• Faktor	x	0,2625	0,1667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	179.857,30 €	5.169,92 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		185.027,22 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	9.251,36 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	194.278,58 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	39.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	233.778,58 €
Sachwertfaktor	x	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	187.022,86 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	9.500,00 €
Sachwert	=	196.522,86 €
	rd.	197.000,00 €

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die

sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Anmerkung: Die nachfolgend genannten **Ausstattungsstandards** dienen zur **Einstufung des Gebäudes in die entsprechende Ausstattungsstandardstufe**. Die genannten Bauteile müssen daher zum **Wertermittlungsstichtag nicht zwingend im Gebäude vorhanden sein**. Es kann sein, dass gleichwertige Bauteile im Gebäude vorhanden sind, die unten nicht aufgeführt sind, oder umgekehrt. Es handelt sich hierbei lediglich um eine **Vergleichsausstattung zur Ableitung der Normalherstellungskosten (ggf. nach Sanierung und Modernisierung)**.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Ermittlung des Gebäudestandards:**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,2	0,8			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,3	0,6	0,1	
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	4,6 %	32,7 %	57,1 %	5,6 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandard- anteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	4,6	26,22
2	635,00	32,7	207,65
3	730,00	57,1	416,83
4	880,00	5,6	49,28
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,7			= 699,98

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		699,98 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
NHK 2010 für den Gebäudeteil 1	=	734,98 €/m² BGF
	rd.	735,00 €/m ² BGF

Berücksichtigung der Eigenschaften für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudeart:	EG, nicht unterkellert, nicht ausgebaut DG

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	585,00	4,6	26,91
2	650,00	32,7	212,55
3	745,00	57,1	425,40
4	900,00	5,6	50,40
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,7			= 715,26

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		715,26 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Zweifamilienhaus	×	1,050
NHK 2010 für den Gebäudeteil 2	=	751,02 €/m² BGF
	rd.	751,00 €/m ² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude		NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
		BGF [m ²]	[%]	
Gebäudeteil 1	735,00	361,00	76,00	558,60
Gebäudeteil 2	751,00	114,00	24,00	180,24
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =				738,84
				739,00

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:	Garagen
Gebäudetyp:	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,0			= 485,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 485,00 €/m² BGF
rd. 485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
• Gauben	10.000,00 €
• überdachter Eingangspodest und Kelleraußentreppe	7.500,00 €
• Terrassenüberdachung	6.500,00 €
Summe	24.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden im üblichen Umfang mit 5 % der alterswertgeminderten NHK angesetzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (185.027,22 €)	9.251,36 €
Summe	9.251,36 €

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der AGVGA/NRW angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus (für unterstellte Folgenutzung als Zweifamilienhaus)

Das gemäß Inschrift 1913 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Teilpunkt für Modernisierung der Fenster	2	1,0	0,0	
Teilpunkt für Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Teilpunkt für Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Teilpunkt Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Summe		4,0	0,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1913 = 111 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 111 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt und angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge ist nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Funktionsprüfungen einzelner Bauteile (z.B. Fenster) und der technischen Ausstattung (z.B. Heizung, Elektro, Sanitär) wurden nicht durchgeführt.

Aufwendungen (für Modernisierungen, Schadensbeseitigungen u.ä.) sind in der Höhe angesetzt, wie sie potenzielle durchschnittliche Marktteilnehmer (Käufer/Verkäufer) bei ihrer Kaufpreisermittlung berücksichtigen bzw. im Kaufpreis durchsetzen können. Zur Ermittlung der tatsächlich entstehenden Kosten wird deshalb dringend eine ergänzende Begutachtung durch einen Fachsachverständigen empfohlen.

Ganz allgemein gilt: Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten sind nicht identisch mit der durch den Schaden oder den Modernisierungsstau bedingten Wertminderung; diese Kosten liegen i.d.R. deutlich darüber (Kosten ≠ Wert).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-1.000,00 €
• beschädigte Wandbeläge im Treppenhaus	-1.000,00 €
Bauschäden	-15.000,00 €
• Putz- und Fassadenschäden an Wohnhaus und Garage/Lager	-10.000,00 €
• Putzschäden im Keller	-5.000,00 €
sonstige Rechte und Belastungen	-5.000,00 €
• Risiko für unklare Mietverhältnisse	-5.000,00 €
weitere Besonderheiten	30.500,00 €
• Werkstatt (Zeitwert)	8.500,00 €
• Zuschlag für Ausbau DG Haupthaus	15.000,00 €
• Zuschlag für Ausbau DG Anbau	7.000,00 €
Summe	9.500,00 €

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende

Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objekt-spezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	Wohnung EG	134,00		4,98	667,00	8.004,00
	Wohnung OG	69,00		5,27	364,00	4.368,00
Garage	Garage		2,00	35,00	70,00	840,00
Summe		203,00	2,00		1.101,00	13.212,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.212,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 3.917,64 €
jährlicher Reinertrag	= 9.294,36 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,10 % von 39.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 829,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.464,86 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 21 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,841
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 142.556,71 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 39.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 182.056,71 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 182.056,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 9.500,00 €
Ertragswert	= 191.556,71 €
	rd. 192.000,00 €

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden auf der Grundlage der Bestandszeichnungen ermittelt. Jedoch sind hier nur die Wohnflächen für das gesamte EG sowie das OG angesetzt, um zunächst ein Zweifamilienhaus zu bewerten. Die nachträglich ausgebauten Dachgeschosse bleiben hier zunächst unberücksichtigt. Sie werden unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale mit ihrem Werteeinfluss zusätzlich berücksichtigt.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke modellkonform aus den veröffentlichten Mieten des Kreisgutachterausschusses als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Wohnung EG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	1.849,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	160,08
Summe			2.360,28 (ca. 29 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Wohnung OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	351,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	952,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	87,36
Summe			1.390,56 (ca. 32 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	104,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	16,80
Summe			166,80 (ca. 19,86 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Bewertungsobjekts bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Vgl. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

Gesamtnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen in der Sachwertermittlung.

5.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **197.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **192.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das im Grundbuch von Berge, Blatt 835, lfd.-Nr. 3 eingetragene, mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück Gemarkung Berge, Flur 32, Flurstück 84 in 59872 Meschede - Berge, Olper Straße 27 wird zum Wertermittlungsstichtag 24.09.2024 mit rd.

197.000 €

in Worten: einhundertsevenundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Brilon, 13. November 2024

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Das Verkehrswertgutachten dient der Information und der Entscheidungsfindung des Auftraggebers und ist ausschließlich zu dem angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder weitere Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet ausschließlich für das ermittelte Endergebnis (Verkehrswert). Eine Haftung für Zwischenergebnisse und Berechnungen ist ausgeschlossen. Für Schäden, die auf einer fahrlässigen Verletzung nicht wesentlicher vorvertraglicher oder vertraglicher Pflichten beruhen, ist die Haftung für mittelbare Schäden und untypische Folgeschäden ausgeschlossen. Im Übrigen ist sie der Höhe nach auf den vertragstypischen Schaden, auch Drittschaden, begrenzt.

Davon unberührt sind meine Haftung und die Haftung meiner Erfüllungsgehilfen für Schäden, die durch schuldhaftige Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit verursacht werden und die Haftung im Rahmen des § 639 BGB. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

Bau ONW

Bau ONW

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

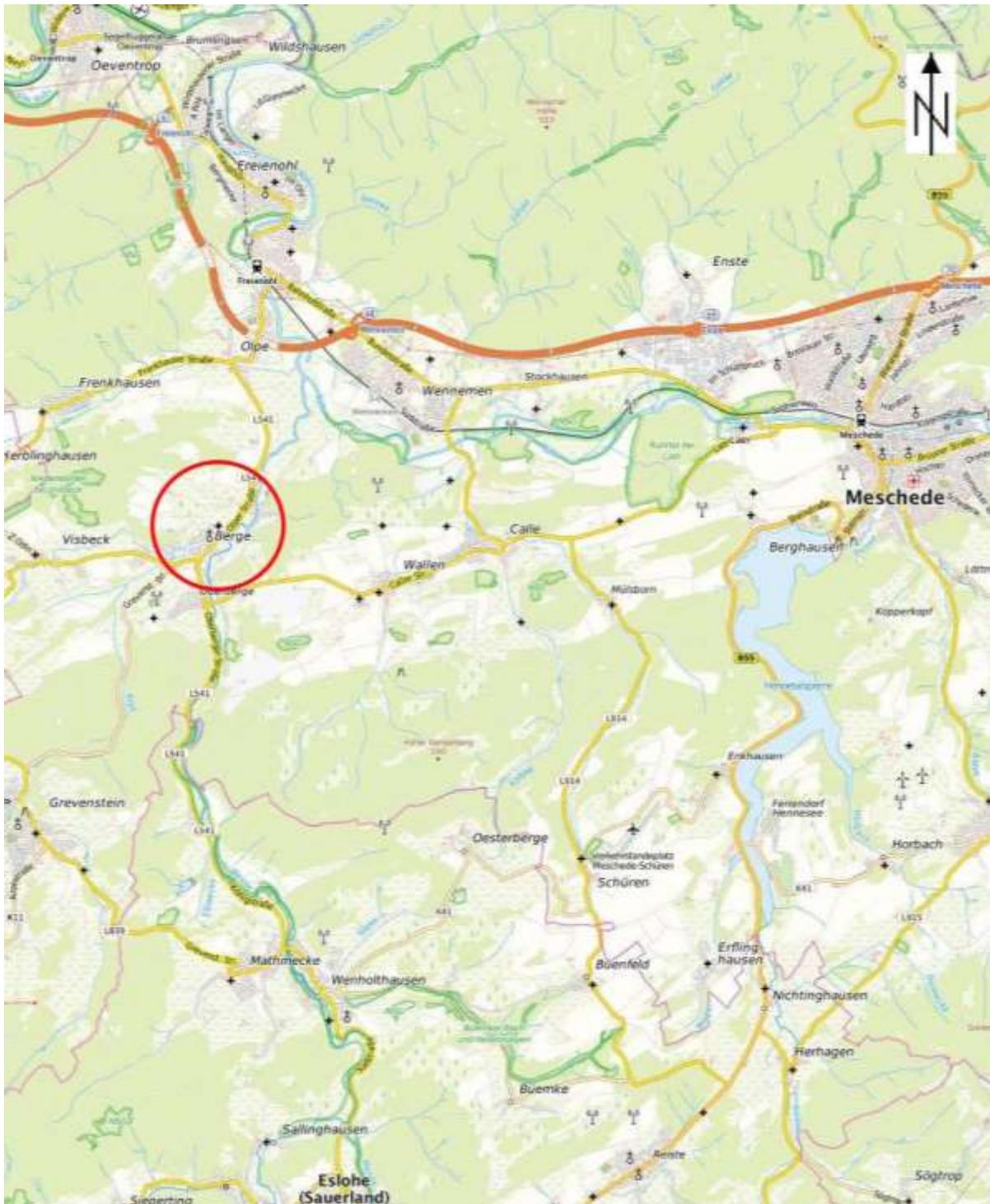
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber digital, Standardwerk zur Wertermittlung
- [5] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
- [6] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis: Grundstücksmarktbericht 2024



7 Verzeichnis der Anlagen

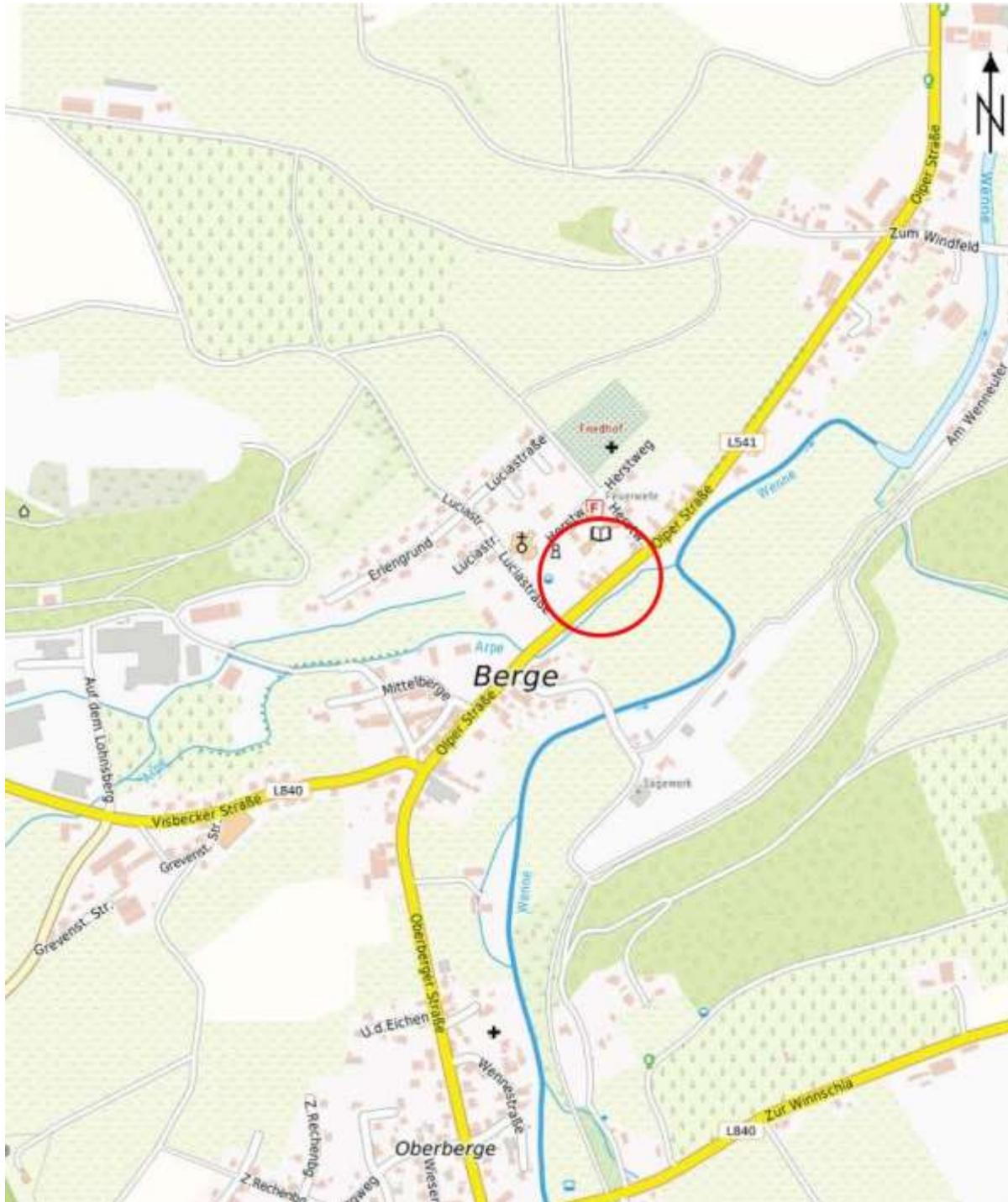
- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 04: Demografischer Bericht
- Anlage 05: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 06: Wohnflächenberechnungen
- Anlage 07: Bilderübersichtsplan
- Anlage 08: Bilder

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte



lizenzierter Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan



lizenzierter Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte



Land NRW -Hochsauerlandkreis „Datenlizenz Deutschland-Zero- Version 2.0“
„dl-zero-de/2.0“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)

Anlage 4: Demografischer Bericht

Seite 1 von 2

2. Demografische Entwicklung 2022

Indikatoren	2022		
	Meschede	Hochsauerlandkreis, LK	Nordrhein-Westfalen
Bevölkerung (Anzahl)	30.025	261.647	18.139.116
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-2,0	-1,3	3,4
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,2	0,0	1,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	8,8	8,7	9,5
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,2	12,9	12,2
Vorzeitige Sterblichkeit - Frauen (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	0,9	1,0	1,0
Vorzeitige Sterblichkeit - Männer (Todesfälle je 1.000 Einwohner:innen)	1,4	1,5	1,7
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-4,4	-4,1	-2,7
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	45,2	38,2	26,1
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	40,0	33,1	20,5
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	5,2	5,1	7,0
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	16,5	13,3	10,6
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-22,7	-17,3	21,7
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	2,0	3,0	0,1
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-1,9	-1,1	-1,0
Durchschnittsalter (Jahre)	45,2	45,4	44,2
Medianalter (Jahre)	47,4	47,8	45,0
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	33,5	31,9	32,4
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	40,3	39,2	36,3
Gesamtquotient (unter 20-/ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	73,7	71,1	68,7
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,2	16,6	17,2
Anteil Elternjahrgänge (%)	16,1	16,3	17,9

Demografiebericht - Meschede (im Hochsauerlandkreis) | Seite 4

Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0
„Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de“



Anlage 4: Demografischer Bericht

Seite 2 von 2

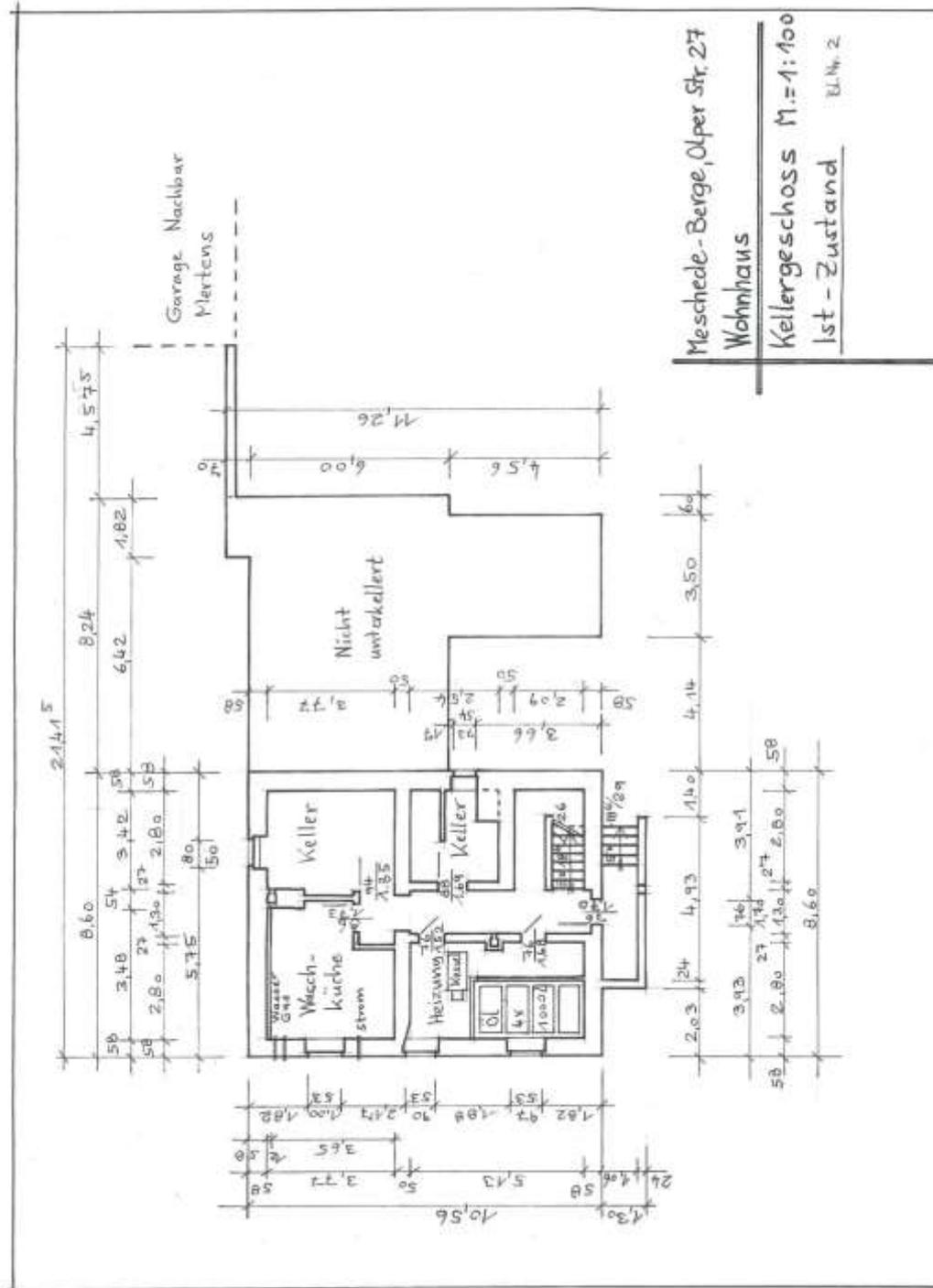
Indikatoren	2022		
	Meschede	Hochsauerla ndkreis, LK	Nordrhein- Westfalen
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	15,4	15,4	14,5
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,8	7,5	7,0
Einwohner:innendichte (Einwohner:innen je Hektar)	1,4	1,3	5,3

k.A. = keine Angaben bei fehlender Verfügbarkeit, aufgrund von Gebietsstandsänderungen bzw. aus methodischen und inhaltlichen Gründen; weitere Detailinformationen finden Sie auf der Seite Methodik.

Quelle: Statistische Ämter der Länder, ZEFIR, eigene Berechnungen, Statistische Ämter des Bundes und der Länder

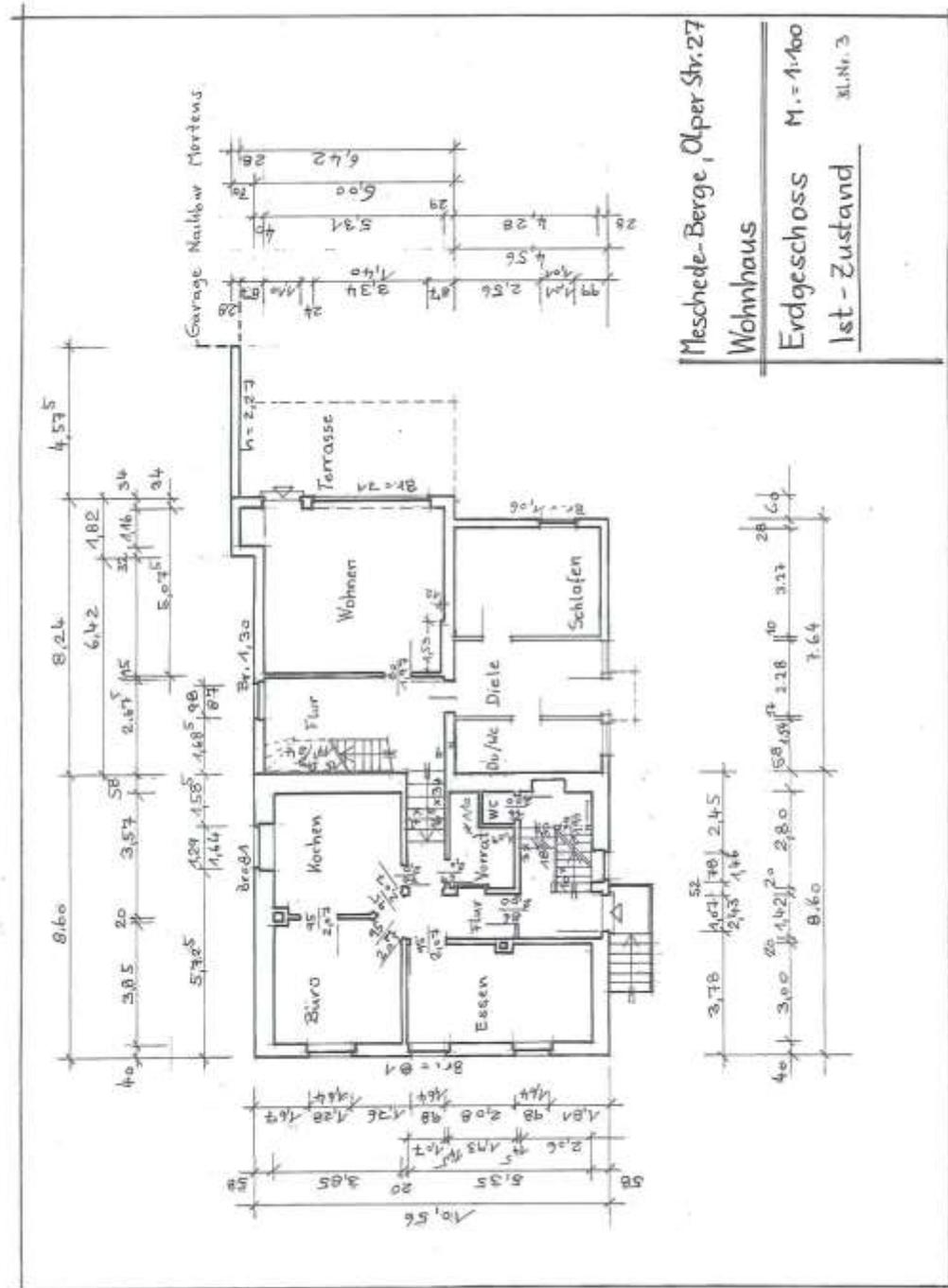
Quelle: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0
„Bertelsmann Stiftung/www.wegweiser-kommune.de“

Anlage 5: Grundrisse
Seite 1 von 4



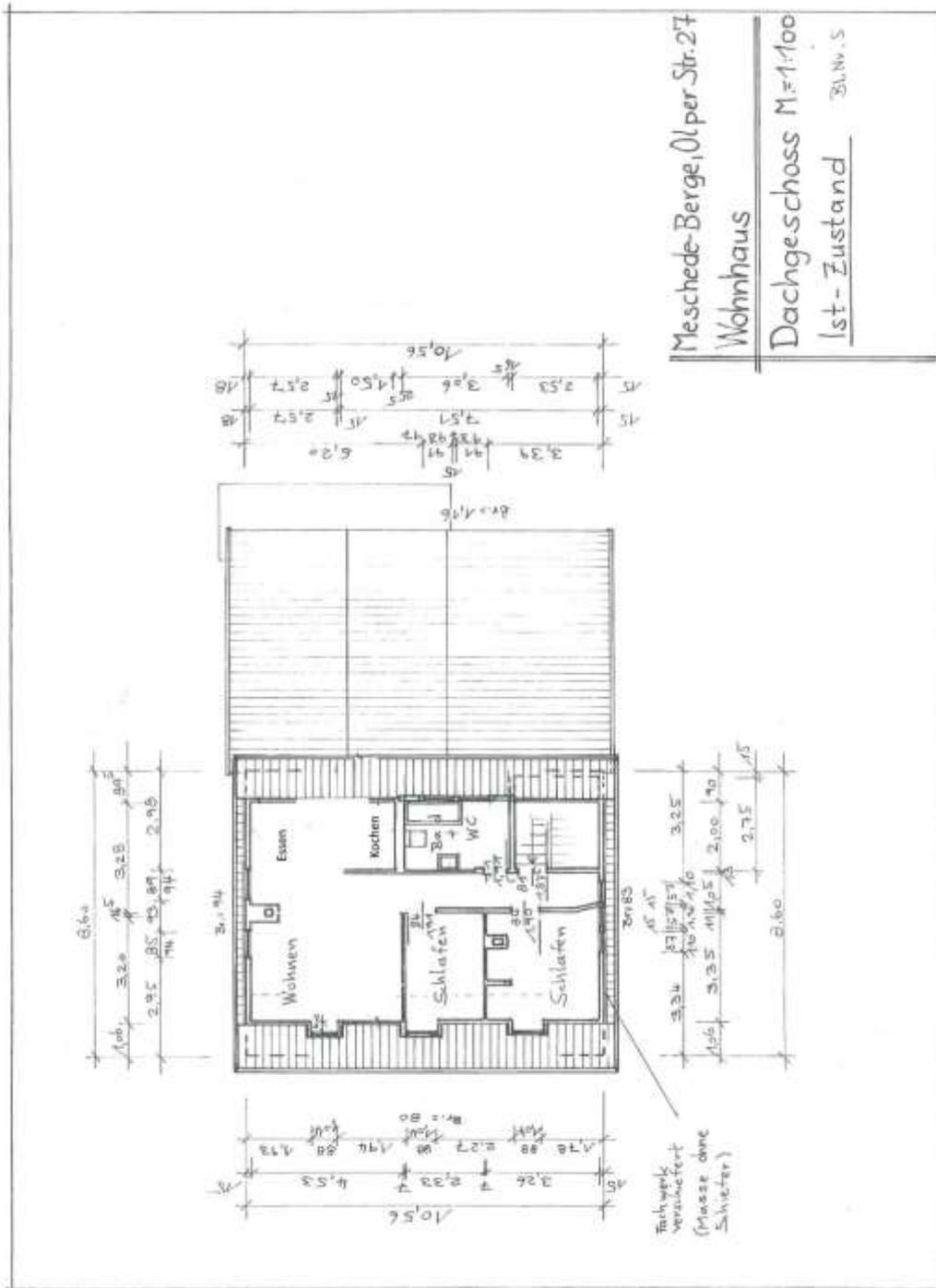
Grundriss KG - vom Miteigentümer

Anlage 5: Grundrisse
Seite 2 von 4



Grundriss EG - tatsächliche Nutzung

Anlage 5: Grundrisse
Seite 4 von 4



Grundriss DG – tatsächliche Nutzung



Anlage 6: Wohnflächenberechnungen

Seite 1 von 2

Berechnung der Wohnfläche

Erdgeschoss - Wohnung 1

Essen	5,35	x	3,00			
	- 0,54	x	0,25		=	15,92 m ²
Büro	3,85	x	3,85			
	- 0,75	x	0,80	x	0,50	= 14,52 m ²
Kochen	3,57	x	3,85			
	- 0,75	x	0,80	x	0,50	= 13,44 m ²
Flur	1,42	x	3,34			
	+ 1,54	x	1,09			
	+ 1,42	x	0,75	x	0,50	= 6,95 m ²
Vorrat	2,80	x	1,93			
	- 1,10	x	1,09		=	4,21 m ²
Wohnen	5,075	x	5,31			
	+ 1,16	x	0,82			
	- 0,12	x	1,53		=	27,72 m ²
Terrasse	2,78	x	6,42	x	0,50	= 8,92 m ²
Schlafen	3,27	x	4,28		=	14,00 m ²
Du/Wc	1,54	x	4,32		=	6,65 m ²
Diele	2,28	x	4,31		=	9,83 m ²
Flur	2,675	x	5,31			
	- 0,95	x	1,44			
	- 0,95	x	1,20	x	0,50	= 12,27 m ²
						<u><u>134,42 m²</u></u>

Obergeschoss - Wohnung 2

Wohnen	3,335	x	5,755			
	- 0,54	x	0,25		=	19,06 m ²
Kochen	4,11	x	4,34			
	- 0,75	x	0,75	x	0,50	= 17,56 m ²
Schlafen	4,025	x	4,34			
	- 0,80	x	0,80	x	0,50	= 17,15 m ²
Bad/Wc	2,965	x	3,06		=	9,07 m ²
Flur	1,67	x	3,04			
	+ 1,32	x	0,90	x	0,50	= 5,67 m ²
						<u><u>68,51 m²</u></u>

Wohnflächenberechnungen



Anlage 6: Wohnflächenberechnungen

Seite 2 von 2

Dachgeschoss Ausbau im Haupthaus

Schlafen 1	3,35	x	3,26			
	+ 0,58	x	0,22	x	0,50	
	+ 0,88	x	0,40			
	- 0,43	x	0,41			
	- 2,38	x	0,75	x	0,50	= 10,27 m ²
Abstellraum	1,05	x	1,35			
	- 0,58	x	0,22	x	0,50	= 1,35 m ²
Flur	1,05	x	4,24			= 4,45 m ²
Bad/Wc	2,00	x	3,06			= 6,12 m ²
Kochen	2,00	x	1,65			= 3,30 m ²
Wohnen/Essen	4,53	x	1,96			
	+ 6,645	x	2,57			
	+ 0,40	x	0,88			
	- 0,82	x	0,54			
	- 3,65	x	0,75	x	0,50	
	- 1,20	x	0,75	x	0,50	
	- 0,60	x	0,50			
	- 0,75	x	0,50	x	0,50	= 23,56 m ²
Schlafen 2	3,35	x	2,33			
	+ 0,40	x	0,88			
	- 1,45	x	0,75	x	0,50	= 7,61 m ²
						<u>56,67 m²</u>

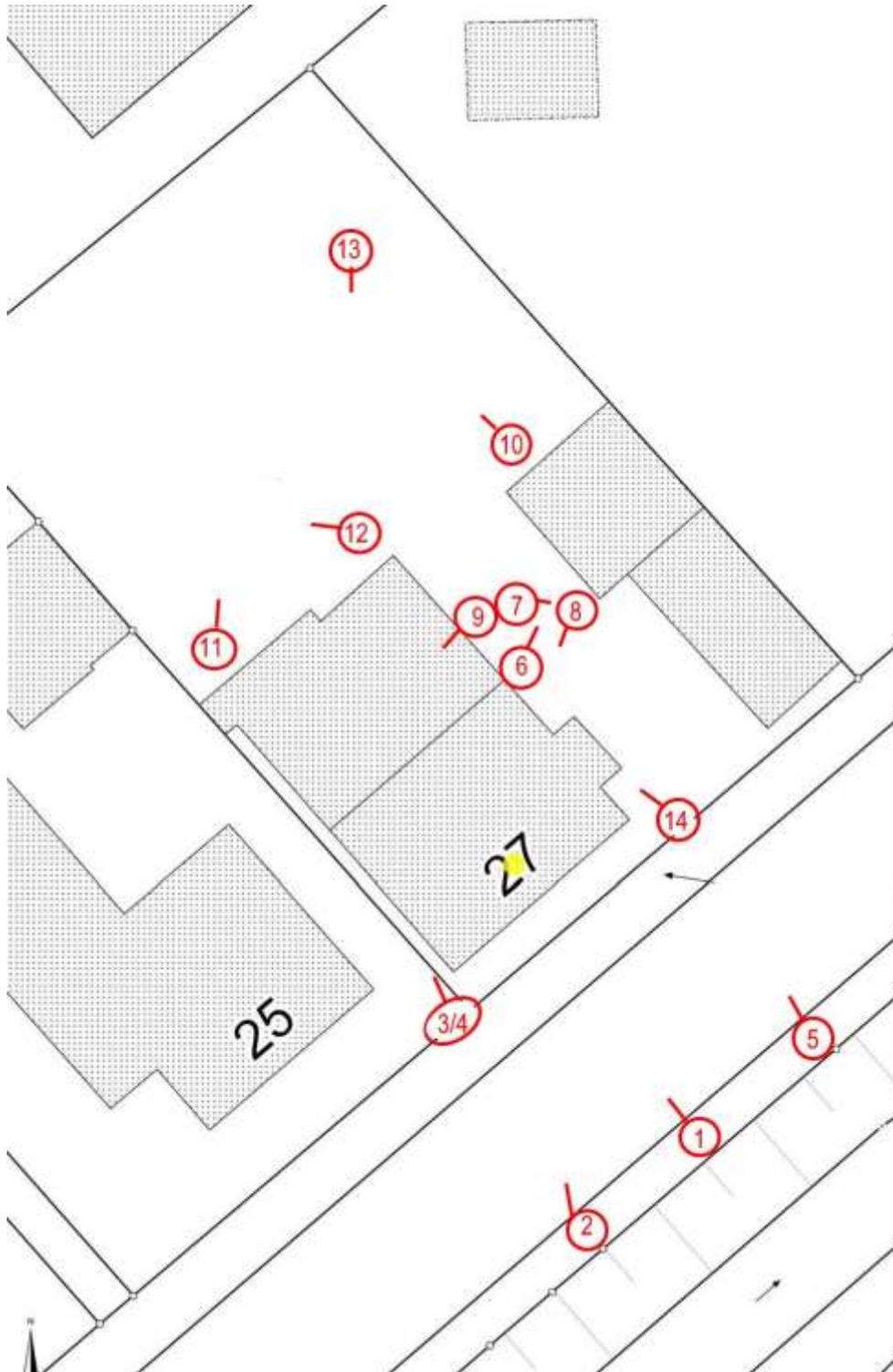
Dachgeschoss Ausbau im Anbau

Flur	2,18	x	2,96			
	- 2,18	x	0,83	x	0,50	= 5,55 m ²
Bad	3,02	x	2,38			
	- 0,55	x	0,95			
	- 3,02	x	0,83	x	0,50	= 5,41 m ²
Schlafen	3,07	x	5,54			
	- 3,07	x	0,83	x	0,50	
	- 3,07	x	0,83	x	0,50	= 14,46 m ²
						<u>25,42 m²</u>

Wohnfläche gesamt	Wohnung 1	rd.	134 m²
	Wohnung 2	rd.	69 m²
			<u>203 m²</u>
Nebenflächen gesamt	DG Haupthaus	rd.	57 m²
	DG Anbau	rd.	25 m²
			<u>82 m²</u>

Wohnflächenberechnungen

Anlage 7: Bilderübersichtsplan



Bilderübersichtsplan mit Aufnahmestandort und Aufnahmerichtung

Anlage 8: Bilder

Seite 1 von 12



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht

Anlage 8: Bilder

Seite 2 von 12



Bild 3: Grenzsituation Süd-/West



Bild 4: Süd-/Westseite, Beispiel für Beschädigungen an der Fassade und am Dachüberstand

Anlage 8: Bilder

Seite 3 von 12



Bild 5: Straßenansicht Doppelgarage und Lagerschuppen (östlich des Wohnhauses)



Bild 6: Doppelgarage

Anlage 8: Bilder

Seite 4 von 12



Bild 7: Lagerschuppen



Bild 8: Hauseingangsbereich

Anlage 8: Bilder

Seite 5 von 12



Bild 9: Hauseingangsbereich Anbau EG rechts



Bild 10: Garten neben der Doppelgarage

Anlage 8: Bilder
Seite 6 von 12



Bild 11: Gartenbereich nördlich des Wohnhauses



Bild 12: Gartenbereich

Anlage 8: Bilder
Seite 7 von 12



Bild 13: Nordansicht



Bild 14: Hauseingangsbereich Haupthaus

Anlage 8: Bilder

Seite 8 von 12



Bild 15: Hauseingangsbereich Haupthaus



Bild 16: Kellertreppe

Anlage 8: Bilder

Seite 9 von 12



Bild 17: Hinweisschild Kellertreppe



Bild 18: Flurbereich im Kellergeschoss

Anlage 8: Bilder

Seite 10 von 12



Bild 19: Elektroverteilung im Kellergeschoss



Bild 20: Hauptzähler Elektro im Kellergeschoss

Anlage 8: Bilder

Seite 11 von 12



Bild 21: Internetanschluss



Bild 22: Gaszähler

Anlage 8: Bilder

Seite 12 von 12



Bild 23: Wasserverbrauchszähler

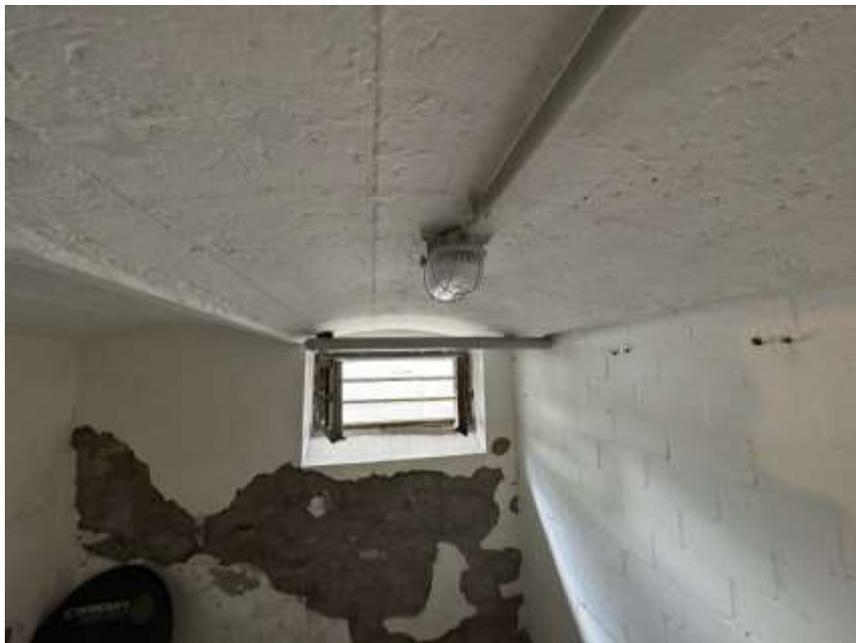


Bild 24: Beispiel für Feuchtigkeit in den Kellerwänden